

**Vossen Ejendomme 2020 ApS**

**Vestergade 3**

**6823 Ansager**

**CVR-nr. 41 31 99 92**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 17. februar 2026

---

Philip Jan Carel Maria Vossen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

|                                                 | <b>Side</b> |
|-------------------------------------------------|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                              |             |
| Ledespåtegning                                  | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport  | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |             |
| Selskabsoplysninger                             | 3           |
| Ledelsesberetning                               | 4           |
| <b>Årsregnskab</b>                              |             |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 5           |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025 | 9           |
| Balance pr. 31. december 2025                   | 10          |
| Egenkapitalopgørelse                            | 12          |
| Noter                                           | 13          |

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Vossen Ejendomme 2020 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ansager, den 3. februar 2026

### **Direktion**

Philip Jan Carel Maria Vossen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejeren i Vossen Ejendomme 2020 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Vossen Ejendomme 2020 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabet har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabet med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er selskabets ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabet har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grindsted, den 3. februar 2026

### **REVISION KJÆR**

Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 33 03 78 64

Peter Nørgaard Kjær  
Registreret revisor  
mne32372

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

#### **Vossen Ejendomme 2020 ApS**

Vestergade 3  
6823 Ansager

CVR-nr.: 41 31 99 92

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Hjemsted: Varde

### Direktion

Philip Jan Carel Maria Vossen

### Revisor

REVISION KJÆR  
Registreret revisionsanpartsselskab  
Vestergade 12  
7200 Grindsted

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er, at udleje bolig til andre lejemål heriblandt både til private og erhvervsformål samt hermed beslægtet virksomhed.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vossen Ejendomme 2020 ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

### Brugstid Restværdi

Bygninger 30 år 44 %

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år 0 %

Aktiver med en kostpris på under DKK 34.400 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025

|                                                                   | Note | 2025<br>DKK          | 2024<br>DKK          |
|-------------------------------------------------------------------|------|----------------------|----------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                          |      | <b>119.905</b>       | <b>122.895</b>       |
| Personaleomkostninger                                             | 1    | <u>0</u>             | <u>0</u>             |
| <b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>                |      | <b>119.905</b>       | <b>122.895</b>       |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver |      | <u>-37.776</u>       | <u>-15.617</u>       |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                            |      | <b>82.129</b>        | <b>107.278</b>       |
| Finansielle omkostninger                                          | 2    | <u>-57.459</u>       | <u>-64.174</u>       |
| <b>Resultat før skat</b>                                          |      | <b>24.670</b>        | <b>43.104</b>        |
| Skat af årets resultat                                            | 3    | <u>6.179</u>         | <u>-31.897</u>       |
| <b>Årets resultat</b>                                             |      | <b><u>30.849</u></b> | <b><u>11.207</u></b> |
| Overført resultat                                                 |      | <u>30.849</u>        | <u>11.207</u>        |
|                                                                   |      | <b><u>30.849</u></b> | <b><u>11.207</u></b> |

## Balance pr. 31. december 2025

|                                         | <u>Note</u> | <u>2025</u>             | <u>2024</u>             |
|-----------------------------------------|-------------|-------------------------|-------------------------|
|                                         |             | DKK                     | DKK                     |
| <b>Aktiver</b>                          |             |                         |                         |
| Grunde og bygninger                     |             | 1.028.494               | 1.041.620               |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |             | <u>96.546</u>           | <u>121.196</u>          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>         |             | <b><u>1.125.040</u></b> | <b><u>1.162.816</u></b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>              |             | <b><u>1.125.040</u></b> | <b><u>1.162.816</u></b> |
| Andre tilgodehavender                   |             | <u>0</u>                | <u>17.000</u>           |
| <b>Tilgodehavender</b>                  |             | <b><u>0</u></b>         | <b><u>17.000</u></b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>             |             | <b><u>12.265</u></b>    | <b><u>92.904</u></b>    |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>          |             | <b><u>12.265</u></b>    | <b><u>109.904</u></b>   |
| <b>Aktiver i alt</b>                    |             | <b><u>1.137.305</u></b> | <b><u>1.272.720</u></b> |

## Balance pr. 31. december 2025

|                                                    | Note | 2025<br>DKK      | 2024<br>DKK      |
|----------------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |      |                  |                  |
| Virksomhedskapital                                 |      | 40.000           | 40.000           |
| Overført resultat                                  |      | 58.045           | 27.196           |
| <b>Egenkapital</b>                                 |      | <b>98.045</b>    | <b>67.196</b>    |
| Hensættelse til udskudt skat                       |      | 0                | 19.159           |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                |      | <b>0</b>         | <b>19.159</b>    |
| Banker                                             |      | 200.082          | 203.343          |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |      | 696.454          | 709.746          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 4    | <b>896.536</b>   | <b>913.089</b>   |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 4    | 13.471           | 12.912           |
| Banker                                             |      | 20.000           | 36.000           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |      | 10.000           | 10.000           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |      | 45.429           | 16.035           |
| Selskabsskat                                       |      | 0                | 15.496           |
| Anden gæld                                         |      | 7                | 125.616          |
| Periodeafgrænsningsposter                          |      | 13.317           | 16.717           |
| Deposita                                           |      | 40.500           | 40.500           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      | <b>142.724</b>   | <b>273.276</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |      | <b>1.039.260</b> | <b>1.186.365</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                              |      | <b>1.137.305</b> | <b>1.272.720</b> |
| Eventualforpligtelser                              | 5    |                  |                  |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 6    |                  |                  |

## Egenkapitaloppgørelse

|                                      | <u>Virksomheds-<br/>kapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u>         |
|--------------------------------------|---------------------------------|--------------------------|----------------------|
| Egenkapital 1. januar 2025           | 40.000                          | 27.196                   | 67.196               |
| Årets resultat                       | <u>0</u>                        | <u>30.849</u>            | <u>30.849</u>        |
| <b>Egenkapital 31. december 2025</b> | <b><u>40.000</u></b>            | <b><u>58.045</u></b>     | <b><u>98.045</u></b> |

## Noter

|                                                   | <u>2025</u><br>DKK   | <u>2024</u><br>DKK   |
|---------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>1 Personaleomkostninger</b>                    |                      |                      |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit   | <u>1</u>             | <u>1</u>             |
| <b>2 Finansielle omkostninger</b>                 |                      |                      |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 918                  | 806                  |
| Andre finansielle omkostninger                    | <u>56.541</u>        | <u>63.368</u>        |
|                                                   | <b><u>57.459</u></b> | <b><u>64.174</u></b> |
| <b>3 Skat af årets resultat</b>                   |                      |                      |
| Årets aktuelle skat                               | 12.980               | 15.496               |
| Årets udskudte skat                               | -19.159              | 12.236               |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år        | <u>0</u>             | <u>4.165</u>         |
|                                                   | <b><u>-6.179</u></b> | <b><u>31.897</u></b> |

## 4 Langfristede gældsforpligtelser

|                                | <u>Gæld</u><br>1. januar<br>2025 | <u>Gæld</u><br>31. december<br>2025 | <u>Afdrag</u><br>næste år | <u>Restgæld</u><br>efter 5 år |
|--------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Banker                         | 239.343                          | 220.082                             | 20.000                    | 139.343                       |
| Gæld til realkreditinstitutter | <u>722.658</u>                   | <u>709.925</u>                      | <u>13.471</u>             | <u>663.950</u>                |
|                                | <b><u>962.001</u></b>            | <b><u>930.007</u></b>               | <b><u>33.471</u></b>      | <b><u>803.293</u></b>         |

## 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Philip Vossen Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat, samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

## **Noter**

### **6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er tinglyst realkreditpantebrev t.kr. 750 og ejerpantebrev t.kr. 1.020 til selskabets bank, med sikkerhed i selskabts ejendomme. Den bogførte værdi udgør pr. statusdagen t.kr. 1.125.